



SAGSNR. 260911364

AMERIKA PLADS 1, 2100 KØBENHAVN Ø

INVESTERING

Dagligvareenhed udlejet til Salling Group



GOTTLIEB-PARTNERS

Highlights

Areal

967 m²



Super beliggenhed på
Østerbro



Moderne ejendom fra 2005



Afkast 5 %



Investeringsejendom med
solid lejer



Beliggende i bolig og
erhvervsområde



Dagligvarebutik med stort
kundeunderlag



Parkeringspladser i kælder i
ejendommen



Afskrivningsberettiget



Tinglyst ejendomshandel

Området

Erhvervsejerlejlighed beliggende centralt i nyere boligområde



Ejendommen er beliggende i det moderne havnekarver, som er udviklet på de tidligere frihavnsarealer. Området har en blanding af nyere bolig- og kontorbyggerier samt ældre, historiske havne- og stationsbygninger.

Området har en meget central beliggenhed tæt på Østerbro, Langelinie, Kastellet, indre by og Nordhavn.

Placeringen er praktisk i forhold til både Østerport og Nordhavn Station.

Ejendommen, der huser den eneste dagligvarebutik i området, servicerer de utrolig mange beboere og pendlere, der daglig arbejder i de omkringliggende kontorhuse. Placeringen er således utrolig attraktiv.

Ejendommen

Ejendommen er en erhvervsejerlejlighed, som er beliggende i stueetagen i moderne beboelsesejendom fra 2005, som er opdelt i ejerlejligheder.

Ejendommen har anvendelse til detail og har Salling Group, som lejer, der driver en Netto forretning fra lokalerne.

Lejemålet er indrettet med sædvanlig indgangsparti, stort butiksområde med frugt og grøntafdeling, tør-vare afdeling og køle- og frysområde.

Lejemålet har desuden et personalerum med køkkenniche og et stort område til lager og med toiletfaciliteter.

Køregården ved siden af butikken er udlejet til naboen.

Butiksløjer betaler driftsomkostninger ud over lejen.

- ✦ Solid lejer
- ✦ Stort kundeunderlag
- ✦ Regulering 75 % af årlig NPI stigning
- ✦ Afkast 5 %



Tinglyst areal **967 m²**
Energimærke **B**

Salgspris **DKK 33.000.000**
Driftsudgifter **DKK 263.755**
Afkast **5 %**



Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m ²
Erhvervsleje, Saling Group	1.635.639	
Lejerbetalt fællesudgifter, Salling Group	206.250	
Erhvervsleje, Porta Vista	50.286	
Bruttoindtægter i alt	1.892.175	1.957
Driftsbudget		
Grundskyld 2026	60.603	
Dækningsafgift 2026	152.624	
Fællesudgifter ejerforening	17.302	
Forsikring (opkræves af ejerforeningen)	28.226	
Administration, anslået	5.000	
Driftsbudget i alt	263.755	273
Nettooverskud	1.628.420	1.684
Udbudspris	33.000.000	34.126
Tinglysning	199.850	
Advokatomkostninger, anslået	20.000	
Kapitalbehov i alt	33.219.850	55.777
Startafkast	5 %	

- ✦ Matrikel 968 Østervold Kvarter, København, ejerl. nr. 2
- ✦ Skattepligtig grundværdi DKK 11.899.280
- ✦ Dækningsafgiftspligtig grundværdi DKK 12.017.600
- ✦ Ejendomsskatterne er faldet iht. de nye principper
- ✦ Depositum er erlagt i form af betalingsgaranti

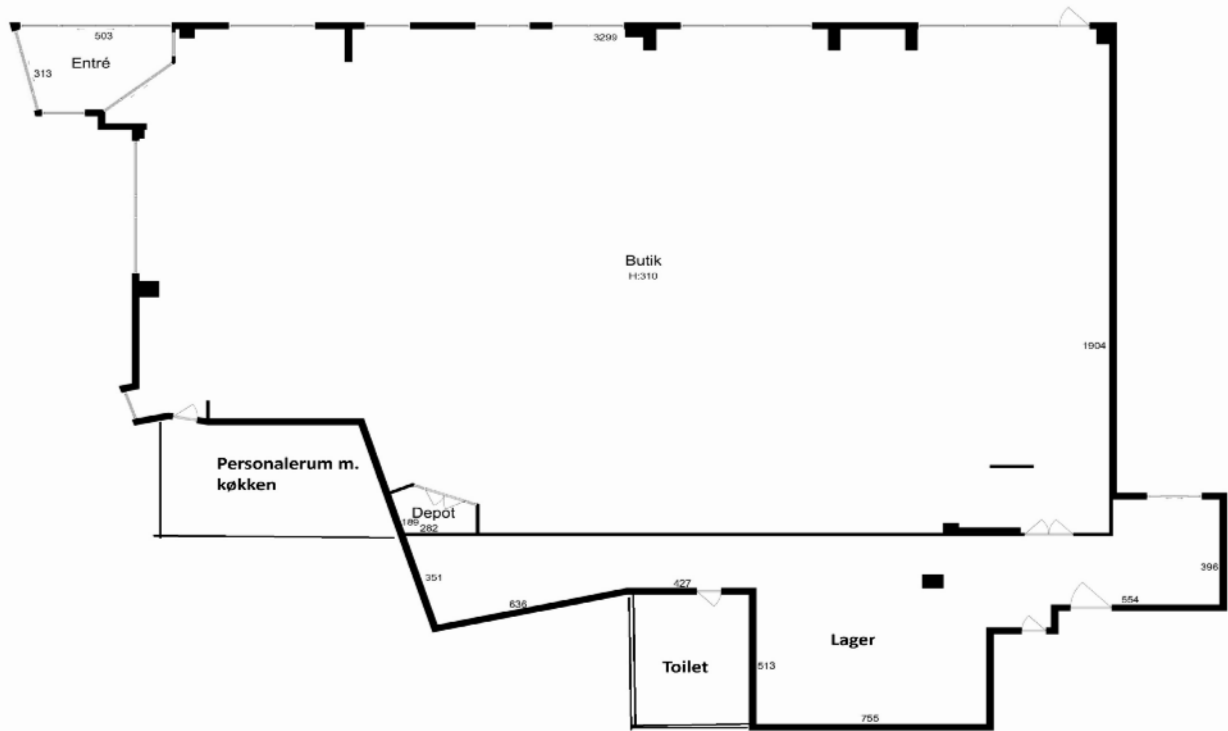
Lejerliste

	Type	m ²	DKK m ²	Årlig leje DKK	Driftsomk. DKK	Lejemålsstart	Depositum	Regulering	Opsigelse
1	Detail	910	1.797	1.635.639	260.250	01.06.05	6 mdr. garanti	75% af NPI	6
2	Køre- gård	62	811	50.286	0	01.06.05	0	75 % af NPI	6
				1.685.925	260.250				

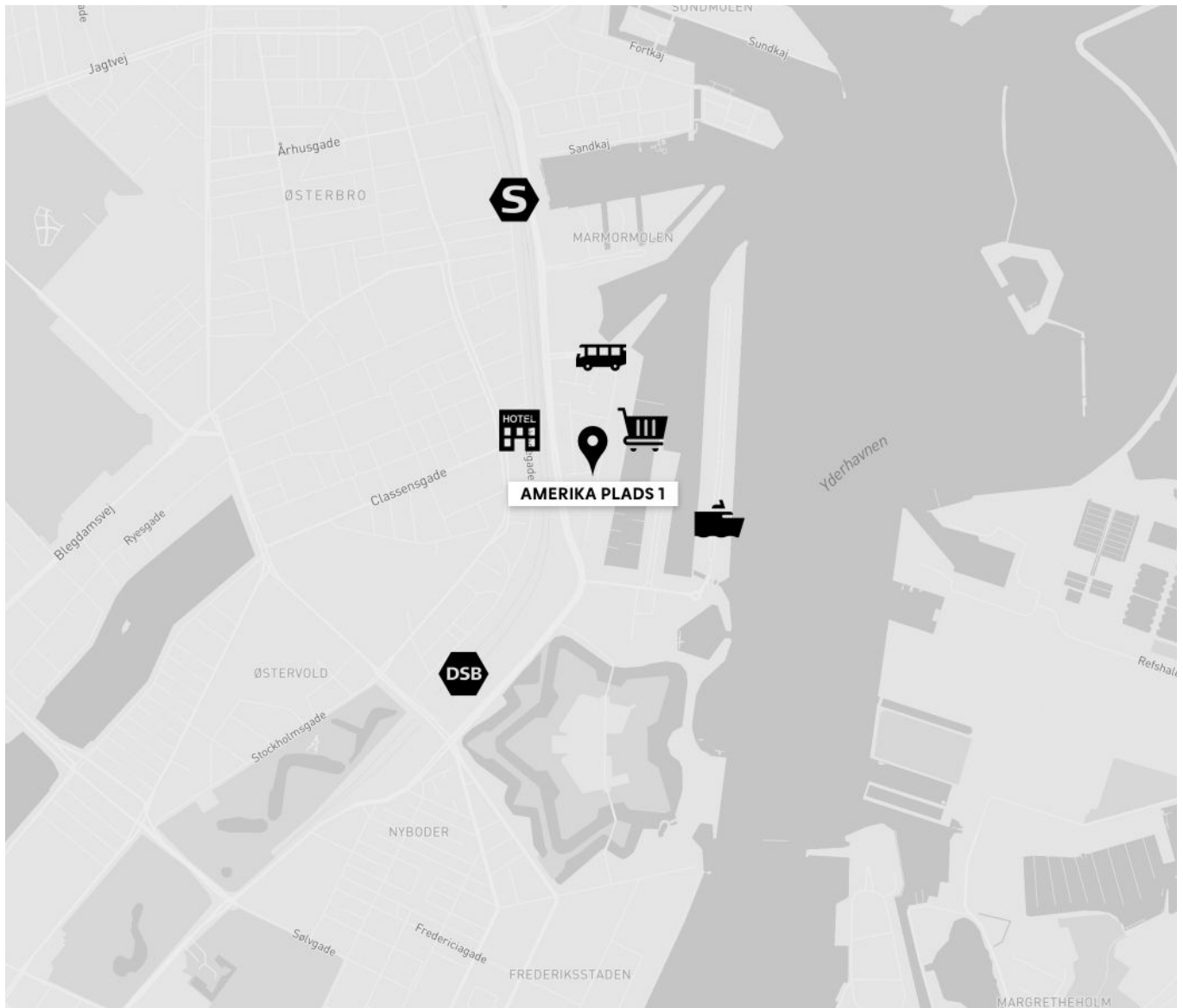
Bemærkninger til lejerliste

- ✦ Køregårdslejemålet er uopsigeligt for begge parter i 30 år med mulighed for lejer at forlænge i yderligere 30 år, dog kun hvis forlængelse er blevet meddelt til udlejer senest 25 år fra lejemålets start.
- ✦ Det vurderes, at lejen for detail ligger under markedslejen

Plantegning







Langelinie
900 meter



Adina Hotel
100 meter



Netto
Ved ejendommen



Pakhusvej
50 meter



Nordhavn St.
950 meter



Østerport St.
850 meter

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsenteringsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.